

Büro Stadt Soz Büd  
17. Juli 2018

Vereinbarung  
über die Abwendung  
des gemeindlichen Vorkaufsrechts

Stapl	UD	QM
BWA	Stadtentwicklungsamt eingegangen am	
Verm	26. Juli 2018	
R	Ww	

zwischen

[REDACTED]

- nachfolgend „Erwerberin“ genannt-

und

dem Land Berlin,  
vertreten durch das Bezirksamt Neukölln von Berlin,  
dieses vertreten durch den Bezirksstadtrat für Stadtentwicklung, Soziales und Bürgerdienste  
[REDACTED]  
Karl-Marx-Str. 83-85  
12043 Berlin,

- nachfolgend „Land Berlin“ genannt-

Vorbemerkung

Mit Kaufvertrag des Notars [REDACTED], vom 24. Mai 2018, UR-Nr. 1699 / 2018 B, hat [REDACTED], wohnhaft in [REDACTED], [REDACTED] das Grundstück mit der postalischen Anschrift Emser Str. 42, 12051 Berlin mit einer Größe von 451 m<sup>2</sup>; eingetragen im Grundbuch von Neukölln des Amtsgerichts Neukölln, Blatt-Nr. 3011 BV Nr. 1, Gemarkung Neukölln, Flur 125, Flurstück 268 (nachfolgend „Kaufgrundstück“ genannt), an [REDACTED] wohnhaft in [REDACTED] verkauft. Es ist mit einem Wohnhaus / Wohn- und Geschäftshaus bebaut und hat 15 Wohneinheiten sowie 3 nicht zu Wohnzwecken dienende Einheiten.

Das Grundstück befindet sich im räumlichen Geltungsbereich der Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB „Schillerpromenade“ vom 29.06.2016 (GVBl. S. 374). Zudem findet die Verordnung über einen Genehmigungsvorbehalt für die Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum in Erhaltungsgebieten nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB (Umwandlungsverordnung) vom 03.03.2015 (GVBl. S. 42) Anwendung. Die Verordnungen dienen dem Schutz der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen.

Dem Land Berlin steht gemäß § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 Baugesetzbuch (BauGB) ein Vorkaufsrecht an dem Grundstück zu. Nach § 27 Abs. 1 Satz 1 BauGB kann der Käufer die Ausübung des Vorkaufsrechts abwenden, wenn er in der Lage ist, das Grundstück entsprechend den Erhaltungszielen zu nutzen, und er sich hierzu vor Ablauf der Frist zur Ausübung des Vorkaufsrechts gemäß § 28 Abs. 2 Satz 1 BauGB verpflichtet. Zu diesem Zweck schließen die Erwerberin und das Land Berlin nachfolgende Vereinbarung:

## § 1 Unterlassungsverpflichtung

(1)

Die Erwerberin verpflichtet sich,

1. auf die Begründung von Wohn- oder Teileigentum an dem Kaufgrundstück, sofern nicht die Voraussetzungen des § 172 Abs. 4 Satz 2, Satz 3 Nr. 2, Nr. 3, Nr. 4 oder Nr. 5 BauGB vorliegen,
2. auf Anträge zum Erhalt einer Abgeschlossenheitsbescheinigung für die Gebäude auf dem Kaufgrundstück,
3.
  - a) auf den Rückbau der zu Wohnzwecken genutzten baulichen Anlage auf dem Kaufgrundstück, sofern keine technische Notwendigkeit besteht und der Erhalt nicht wirtschaftlich unzumutbar ist. Die technische Notwendigkeit bzw. die wirtschaftliche Unzumutbarkeit sind durch vom Erwerber zu beauftragende Fachgutachten nachzuweisen.
  - b) auf Änderungen der baulichen Anlage auf dem Kaufgrundstück in Gestalt energetischer Sanierungsmaßnahmen, sofern keine Rechtspflicht zu ihrer Durchführung besteht,
  - c) auf den An- bzw. Einbau eines Personenaufzuges

zu verzichten.

(2)

Die Verpflichtungen nach Abs. 1 gelten, solange die vorgenannte Erhaltungsverordnung in Kraft ist, längstens jedoch für 20 Jahre ab dem Zeitpunkt des Vertragsschlusses. Anschließend finden die gesetzlichen Regelungen in der dann geltenden Fassung (wieder) Anwendung.

(3)

Die Verpflichtungen nach den vorstehenden Absätzen bestehen auch in Bezug auf derzeit oder später nicht vermietete bzw. leerstehende Wohnungen.

(4)

Die Verpflichtungen nach Abs. 1 lassen die Verpflichtung zur Beantragung einer Genehmigung der Erwerberin für andere als die in Abs. 1 genannten Maßnahmen unberührt. Dies betrifft insbesondere die Genehmigungspflichten nach § 172 BauGB.

(5)

Die Erwerberin verpflichtet sich, das Grundstück nur so zu nutzen, dass es mit dem Ziel der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung im Einklang steht und keinerlei Handlungen vorzunehmen oder vornehmen zu lassen, die diesem Zweck zuwiderlaufen. Die Erwerberin verpflichtet sich darüber hinaus, dass sich bei Bestandsmietern die neuen Mieten am Mittelwert des jeweils gültigen Mietspiegels orientieren.

(6)

Stellen die Verpflichtungen nach Abs. 1 im Einzelfall eine unbillige Härte für die Erwerberin dar, kann das Land Berlin einen Antrag der Begünstigten auf Erteilung einer erhaltungsrechtlichen Genehmigung ausnahmsweise genehmigen.

## § 2 Dingliche Sicherung

(1)

Die Erwerberin verpflichtet sich, innerhalb von vier Wochen nach Eigentumsübergang beim Grundbuchamt zur Sicherung der in § 1 Abs. 1 Nr. 1 genannten Verpflichtungen die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Landes Berlin zu beantragen und zu bewilligen.

(2)

Die Eintragung ist dem Land Berlin unverzüglich durch Vorlage eines Grundbuchauszugs nachzuweisen.

(3)

Die Kosten der Eintragung trägt die Erwerberin.

## § 3 Vertragsstrafe, Unterwerfung

(1)

Verstößt die Erwerberin gegen ihre Verpflichtungen aus § 1 Abs. 1 Nr. 1 dieser Vereinbarung, hat sie dem Land Berlin eine Vertragsstrafe in Höhe von 1.000.000 € (in Worten: Eine Million Euro) zu zahlen.

(2)

Verstößt die Erwerberin gegen ihre Verpflichtungen aus § 1 Abs. 1 Nr. 2 dieser Vereinbarung, beträgt die zu zahlende Vertragsstrafe für jeden Fall des Verstoßes 50.000 € (in Worten: fünfzigtausend Euro).

(3)

Verstößt die Erwerberin gegen ihre Verpflichtung aus § 2 dieser Vereinbarung, beträgt die zu zahlende Vertragsstrafe 50.000 € (in Worten: fünfzigtausend Euro).

(4)

Die Vertragsstrafe ist jeweils sofort mit Eintritt eines Verstoßes zur Zahlung fällig.

(5)

Die Erwerberin unterwirft sich bezüglich der Zahlung der Vertragsstrafe nach den vorstehenden Absätzen der sofortigen Zwangsvollstreckung in ihr gesamtes Vermögen.

## § 4 Erteilung des Negativzeugnisses

Das Land Berlin verpflichtet sich, unverzüglich nach Unterzeichnung dieser Vereinbarung das Negativzeugnis nach § 28 Abs. 1 S. 3 BauGB zu erteilen.

## § 5 Rechtsnachfolge

Die Erwerberin verpflichtet sich, einem Rechtsnachfolger die Verpflichtungen dieses Vertrages vollumfänglich aufzuerlegen und dem Land Berlin die Rechtsnachfolge und die Pflichtenübertragung binnen 3 Monaten nach Abschluss des Kaufvertrags oder sonstigen Übertragungsvertrags mitzuteilen.

§ 6  
Schlussbestimmungen

(1)  
Vertragsänderungen bzw. Vertragsergänzungen einschließlich der Änderungen dieser Bestimmung bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht.

(2)  
Die Unwirksamkeit bzw. Nichtigkeit einzelner Bestimmungen berührt nicht die Wirksamkeit der vertraglichen Regelungen im Übrigen.

(3)  
Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen oder Regelungslücken durch solche Regelungen zu ersetzen bzw. zu füllen, die dem Sinn und Zweck dieses Vertrages rechtlich und wirtschaftlich am nächsten kommen.

(4)  
Gerichtsstand beider Parteien für alle aus dieser Vereinbarung herzuleitenden Ansprüche ist Berlin.

Für das Land Berlin:

Für die Erwerberrin:

Berlin, 18.7.2018

Hamburg 13.07.2018

